

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



FACULTAD DE DERECHO
BOGOTÁ D.C.

LICENCIA CREATIVE COMMONS: Atribución no comercial

AÑO DE ELABORACIÓN: 2014

TÍTULO: El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos

AUTOR (ES): Leguizamón Combariza, Juan Alberto

DIRECTOR (ES): Durán Mantilla, Juan Guillermo

PÁGINAS: 52 **TABLAS:** 0 **CUADROS:** 0 **FIGURAS:** 0 **ANEXOS:** 1

CONTENIDO:

INTRODUCCIÓN

1. EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA
2. EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA
3. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE ESTADOS UNIDOS Y COLOMBIA SOBRE EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
4. EL DESALOJO ES UN DERECHO GARANTISTA DEL ARRENDADOR EN LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA
5. CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

DESCRIPCIÓN:

Es un estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos de América, sobre la efectividad del desalojo como garantía protectora del derecho a la disposición dentro del contrato de arrendamiento residencial.

METODOLOGÍA:

En este estudio, se establece una comparación con Estados Unidos de cómo opera el desalojo, por el incumplimiento del tenedor en el contrato de arrendamiento en los Estados Unidos de Norte América, cómo se lleva a cabo el desalojo del tenedor del inmueble que ha incumplido con sus obligaciones a través del proceso de retención ilícita promovido por el propietario del inmueble.

PALABRAS CLAVE:

DESALOJO; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-DERECHO COMPARADO

CONCLUSIONES:

La acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en el sistema jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, esto es, al arrendatario, sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador), en tanto que en el sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato, es decir, que una vez el arrendatario haya incumplido con alguna de las partes del contrato, se activa de manera inmediata para el arrendador su real y legítimo derecho sobre el inmueble objeto del arrendamiento, que prima sobre los derechos que posee el tenedor. Puesto que hablamos de la primacía de derechos de las partes y no del ejercicio arbitrario de estos.

Al ser el desalojo en Estado Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, sin duda alguna es este un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene el mejor derecho, es decir, al arrendador-propietario sobre los derechos que puede tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor.

FUENTES:

ACTUALICESE.COM. Proceso de restitución de inmueble arrendado: para las partes es más barato conciliar. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://actualicese.com/actualidad/2013/03/14/proceso-de-restitucion-de-inmueble-arrendado-para-las-partes-es-mas-barato-conciliar/>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN - RAE -



ANSWER-UNLAWFUL DETAINE. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://www.courts.ca.gov/documents/ud105.pdf>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

AUTHENTICATED U.S. GOVERNMENT INFORMATION. Rights Guaranteed Ownership of Real Property Rights and Limitations. Wahsington: AUSGI, 2002. 2.015 p.

BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 18 ed. Bogotá: Librería del Profesional, 2012, p. 338. 837 p.

CALIFORNIA DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIR. Overview of the eviction process. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: www.dca.ca.gov>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

----- Glossary. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/glossary.shtml#demurrer>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

CÓDIGO CIVIL: ANOTADO. 33 ed. Bogotá: Leyer, 2014. 1.053 p.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL: BÁSICO. 35 ed. Bogotá: Leyer, 2014. 304 p.

COLOMBIA. Congreso de la República. Ley 820 de 2003 (julio 10), por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

COLOMBIA. Constitución Política de 1991. 23 ed. Bogotá: Leyer, 2013. 278 p.

COLOMBIA. Corte Constitucional. Sentencia C-227 de 2009. M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

----- Sentencia C-371/11, del once (11) de mayo de dos mil once (2011). M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

----- Sentencia T-118/12 (21 de febrero). M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

----- Sentencia T-601 de 2006. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

----- Sentencia T-601/06 del veintisiete (27) de julio de dos mil seis (2006).
M.P. Rodrigo Escobar Gil.

COLOMBIA. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia T-08001-22-13-000-2012-00122-01. M.P. Jesús Vall de Ruten Ruiz.

ESTADOS UNIDOS: DIEZ MIL DESALOJOS POR SEMANA. [En línea].
Disponible en Internet: <URL: <http://www.argenpress.info/2008/10/estados-unidos-diez-mil-desalojos-por.html>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

GASCÓN ABELLÁN, María. Teoría general del garantismo a propósito de la obra de L. Ferrajoli “Derecho y Razón”. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/download/2396/234>> . [Citado: 18 de agosto de 2014].

GOBIERNO USA. Cómo arrendar o alquilar una vivienda. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: www.usa.gov/gobiernousa/Temas/Hogar-Familia/Vivienda/arrendamiento-alquiler.shtml>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

HENAO CARRASQUILLA, Oscar Eduardo (comp.). Código General del Proceso: anotado. 4 ed. Bogotá: Leyer, 2014. 946 p.

JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO. Proceso abreviado de restitución de bien inmueble arrendado. Sentencia del 26 de julio de 2013. Yopal Casanare, Radicado No. 85001333302-2013-00186-00.

LAROUSSE: DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO. 9 ed. México: Larousse, 2003. 1.827 p.

LEAL PÉREZ, Hildebrando (comp.). Código de comercio: básico. 29 ed. Bogotá: Leyer, 2014. 498 p.

NARANJO Ochoa, Fabio. El proceso de restitución del inmueble: el proceso de regulación de la renta. 5 ed. Medellín: Biblioteca Jurídica Diké, 2006, 433 p.

RODRÍGUEZ ÁGUILA, Oscar. Proceso de desalojo (demanda por retención ilícita de un inmueble). [En línea]. Disponible en Internet: <URL:

<http://www.unidosscc.com/articles/propiedad-12730-ilcita-retencin.html>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

SÁENZ FONSECA, Luz Amanda, CABRERA, Manuel Enrique y LEAL PÉREZ, Hildebrando. Contrato de arrendamiento y proceso de restitución del inmueble. 13 ed. Bogotá: Leyer, 2011. 432 p.

SAN DIEGO BUSINESS LAWYER BLOG. California Unlawful Detainer - Avoiding Delay Under a True Fast Track, april 28, 2009. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: www.sandiegobusinesslawyerblog.com/2009/04/california-unlawful-detainers.html>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

SPENGLER. Teo. California laws on unlawful detainer actions on commercial properties. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: www.ehow.com/info_8659036_california-detainer-actions-commercial-properties.html>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

WORDREFERENCE. Desalojar. [En línea]. Disponible en Internet: <URL: <http://www.wordreference.com/definicion/desalojar>>. [Citado: 18 de agosto de 2014].

LISTA DE ANEXOS:

Anexo A. Modelo de demanda-proceso de restitución de bien inmueble arrendado en Colombia